

買受申出をされる方へ

本件は、

物件番号 1, 2

と

物件番号 3～7

に分けて売却しております。

入札を申し込む際には、必ず物件番号を明記してください。物件番号の記載がない場合には、その入札の申し込みが無効となるおそれがあります。

本件は、民事執行法73条1項により売却許可決定が留保される可能性がありますので、ご留意ください。

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに、陳述書の提出が必要となりました。

○入札ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書は、以下のとおり個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記入・押印・提出は、陳述書下部の「注意」をよく読んで行ってください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。※特に個人・役員名のフリガナもれに御注意ください。

○陳述書の用紙は、執行官室において入手可能です。

※該当する□にチェックを入れてください

陳述書 (買受申出人(個人) 本人用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 年()第 号 物件番号
陳述	私は、暴力団員等ではありません。
	私は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
<input type="checkbox"/>	自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(個人)	住所 (フリガナ)
	氏名 (印)
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が個人の場合のもので、法人の場合は、法人用の用紙を用いてください。また、買受申出人に法定代理人がある場合(未成年者の親権者など)は、買受申出人(個人)法定代理人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、氏名、住所、生年月日及び性別を証明する文書(住民票等)を添付して、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 氏名、住所、生年月日及び性別は、それらを証明する文書のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

※該当する□にチェックを入れてください

陳述書 (買受申出人(法人) 代表者用)	
大阪地方裁判所執行官 殿	
事件番号	<input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 令和 年()第 号 物件番号
陳述	当法人は、暴力団員等が役員である法人ではありません。
	当法人は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人の計算において買受けの申出をする者ではありません。
<input type="checkbox"/>	自己の計算において当法人に買受けの申出をさせようとする者は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」記載のとおりです。(注意書9参照) この者は、暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。
(陳述書作成日)令和 年 月 日	
買受申出人(法人)	法人の所在地
	法人の名称
	代表者氏名 (印)
	役員 別紙「買受申出人(法人)の役員に関する事項」のとおり

注 意

- 陳述書は、一括売却される物件を除き、物件ごとに別の用紙を用いてください(鉛筆書き不可)。
- 事件番号及び物件番号欄には、公告に記載された番号をそれぞれ記載してください。事件番号及び物件番号の記載が不十分な場合、入札が無効となる場合があります。
- 本用紙は、買受申出人が法人の場合のもので、個人の場合は、個人用の用紙を用いてください。
- 共同入札の場合には、入札者ごとに陳述書及び添付書類を提出してください。
- 「暴力団員等」とは、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。
- 陳述書は、必ず入札書とともに提出してください。提出がない場合、入札が無効となります。
- 所在地、名称及び代表者氏名は、資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)のとおり、正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 買受申出人が宅地建物取引業者の場合には、その免許証の写しを提出してください。
- 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者(買受申出人に資金を渡すなどして買受けをさせようとする者をいいます。)がある場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付が必要です。
- 提出後の陳述書及び添付書類(別紙を含む)の訂正や追完はできません。
- 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金に処せられることがあります(民事執行法213条)。

(別紙)
※該当する□にチェックを入れてください

買受申出人(法人)の役員に関する事項	
1 <input type="checkbox"/> 代表者	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
2	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
3	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日
4	住所 (フリガナ)
	氏名
	性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性
	生年月日 <input type="checkbox"/> 昭和 <input type="checkbox"/> 平成 <input type="checkbox"/> 西暦 年 月 日

注 意

- 買受申出人が法人の場合は、本書面の提出が必要です。提出がない場合、入札が無効となります。
- 役員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別を正確に記載してください。記載に不備がある場合、入札が無効となる場合があります。
- 役員(代表者を含む)の氏名、住所、生年月日及び性別などを証明する文書(住民票等)の添付は不要です。
- 役員が5人以上の場合は、本用紙を複数枚用いてください。
- 提出後の本書面の訂正や追完はできません。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 7日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 7月 22日 午前 9時00分から 令和 8年 7月 29日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 5日 午前 9時30分 場 所 大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階開札場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月 19日 午前10時00分 場 所 大阪地方裁判所第14民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによります。 (1) 当部の当座預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限。(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地です。権限を有する行政庁が交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を要しない者に限り, 買受けを申し出ることができます。
一般の閲覧に供するため, 令和 8年 7月 7日午前9時から入札期間最終日午後4時30分まで物件明細書, 現況調査報告書及び評価書の各写しを大阪地方裁判所執行部等合同庁舎3階物件明細閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 3 | 所 在 | 東大阪市新庄二丁目 |
| | 地 番 | 178番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.23平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東大阪市新庄二丁目 |
| | 地 番 | 178番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.20平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東大阪市新庄二丁目 |
| | 地 番 | 178番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.05平方メートル |
| 6 | 所 在 | 東大阪市新庄二丁目 |
| | 地 番 | 178番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.70平方メートル |
| 7 | 所 在 | 東大阪市新庄二丁目178番地18、178番地15 |
| | 家屋 番号 | 178番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |



11

物件目録

床面積 1階 36.89平方メートル
2階 28.98平方メートル

(現況)

床面積 1階 36.89平方メートル
2階 約36.18平方メートル

(未登記附属建物)

種類 倉庫

構造 木造波板スレート葺平家建

床面積 約6.7平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月26日

大阪地方裁判所第14民事部

裁判所書記官 木 下 竜 哉

1 不動産の表示

【物件番号3～7】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 3 | 所 在 | 東大阪市新庄二丁目 |
| | 地 番 | 178番15 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7.23平方メートル |
| 4 | 所 在 | 東大阪市新庄二丁目 |
| | 地 番 | 178番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 84.20平方メートル |
| 5 | 所 在 | 東大阪市新庄二丁目 |
| | 地 番 | 178番22 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.05平方メートル |
| 6 | 所 在 | 東大阪市新庄二丁目 |
| | 地 番 | 178番23 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1.70平方メートル |
| 7 | 所 在 | 東大阪市新庄二丁目178番地18、178番地15 |
| | 家屋 番号 | 178番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |



物件目録

床面積 1階 36.89平方メートル
2階 28.98平方メートル

(現況)

床面積 1階 36.89平方メートル
2階 約36.18平方メートル

(未登記附属建物)

種類 倉庫

構造 木造波板スレート葺平家建

床面積 約6.7平方メートル



令和7年(ケ)第334号
令和7年12月24日受理
令和7年 月 日提出
8.5.-1

現況調査報告書

(その2)

大阪地方裁判所

執行官 森 川 友 智

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 3 所 在 東大阪市新庄二丁目
地 番 178番15
地 目 宅地
地 積 7.23平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 4 所 在 東大阪市新庄二丁目
地 番 178番18
地 目 宅地
地 積 84.20平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 5 所 在 東大阪市新庄二丁目
地 番 178番22
地 目 宅地
地 積 0.05平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 6 所 在 東大阪市新庄二丁目
地 番 178番23
地 目 宅地
地 積 1.70平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 7 所 在 東大阪市新庄二丁目178番地18、178番地15
家屋 番号 178番18
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 36.89平方メートル
2階 28.98平方メートル
所有者 亡A相続財産

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	大阪府東大阪市新庄2丁目5番5号		
土地	物件3～6		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3～6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件7		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:2階 約36.18平方メートル		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある [種類:倉庫 構造:木造波板スレート葺平家建 床面積:約6.7平方メートル]		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

(表札等の表示)

- 1 表札の表示 Aの姓が表示されている。
- 2 郵便受けの表示 Aの姓が表示されている。

(目的土地の現況について)

- 1 目的各土地について適宜概測したところ、形状および地積は概ね地積測量図(物件3および4は残地計算によるもの)のとおりであると思われるが、正確には専門家による測量を要する。
- 2 目的各土地は一体となって、目的建物および下記未登記附属建物の敷地として利用されている。
- 3 物件4および5の北東側接面道路は、建築基準法上の道路である。物件4が南西側で接する里道は建築基準法上の道路ではない。
- 4 物件4の北西側にサイクルポートが設置され、その南東側に未登記附属建物が建てられている(土地建物位置関係図参照)。

(目的建物の現況について)

- 1 目的建物の形状は、概ね間取略図のとおりであると思われる。
- 2 目的建物内部の状況は別紙添付写真のとおり。
- 3 目的建物内には、ベッド、机、テーブル等の家財道具、日常生活用品等の動産類が残置されている。
- 4 目的建物2階の北西側に増築部分が存在した(間取略図参照)。
- 5 目的建物は、内壁クロスが剥がれが複数あり、1階和室の床に撓みを感じられ、2階北側和室の床が南向きに傾きを感じられ、内壁にカビが発生しており、2階南側和室の床が北向きに傾きを感じられ、天井に雨漏り跡が見受けられ、2階増築部分の天井が破損および雨漏りしているほか、経年相当の劣化、損耗が認められる。
- 6 未登記附属建物内には、椅子、釣り道具等の動産類が残置されている。

(その他の状況について)

- 1 目的建物は、電気、ガス共に閉栓されており、その他誰かが居住している徴表は見受けられなかった。
- 2 所有者特別代理人からは、物件についての詳細は不明である旨の回答がなされている。
- 3 亡Aの妻によると、未登記附属建物は、亡Aが建てたものであり、第三者の所有物ではないとのことであった。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(目的物件の占有関係)

ライフライン調査、立入調査の結果から、目的建物は所有者が、住居（空き家）として使用、占有しているものと認める。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年12月26日	執行官室	ライフライン調査
令和8年1月8日	執行官室	照会書送付(特別代理人宛)
令和8年1月14日 9:35 - 9:40	大阪法務局北出張所	公函等調査
令和8年1月14日 9:50 - 9:55	中之島図書館	物件等調査
令和8年1月14日 11:10 - 11:20	物件所在地	物件および占有調査
令和8年1月14日 13:20 - 13:30	東大阪市役所	道路等調査
令和8年2月3日 14:05 - 14:40	物件所在地	立入調査(評価人帯同)

(特記事項)

令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

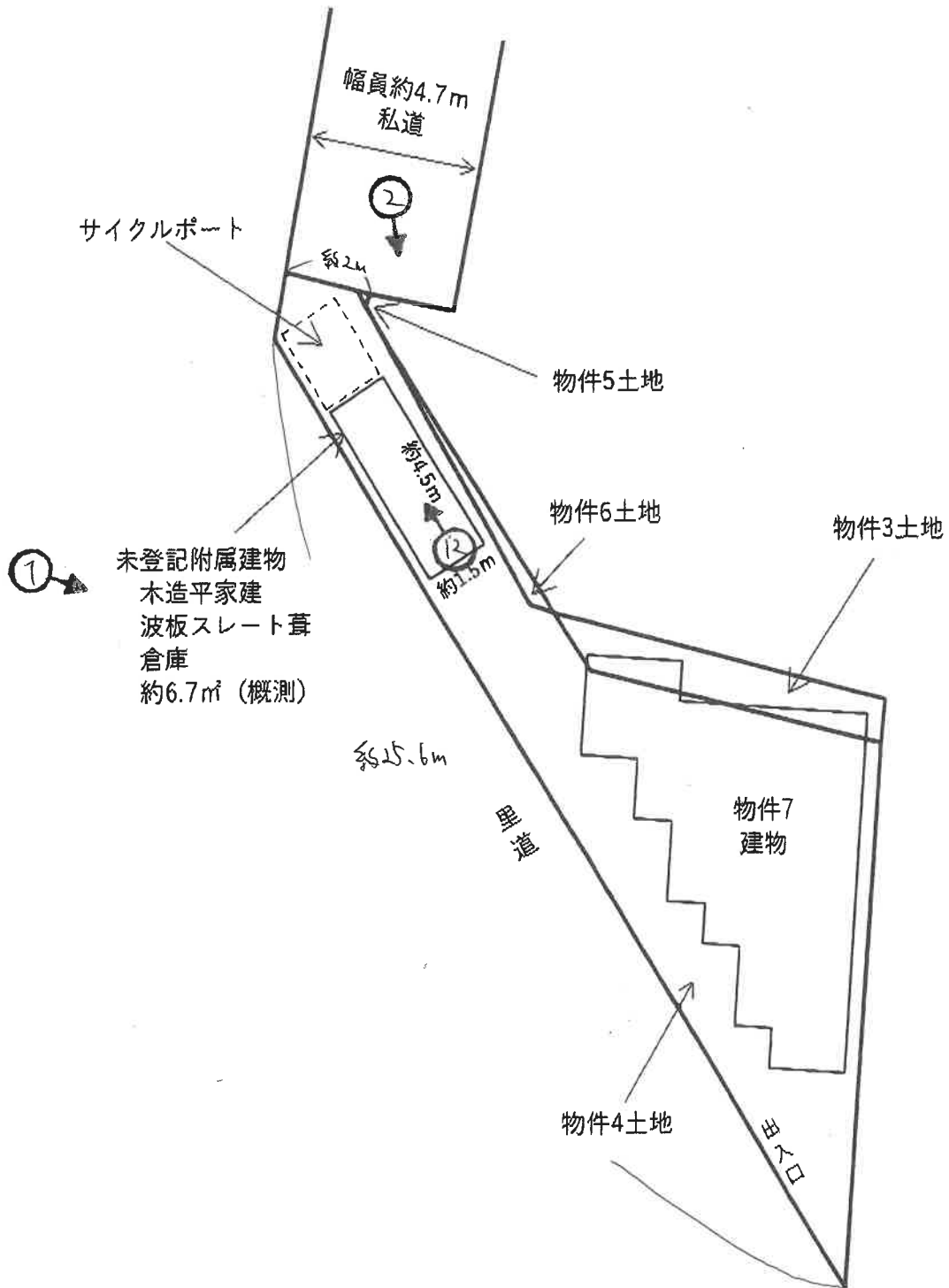
令和8年2月3日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

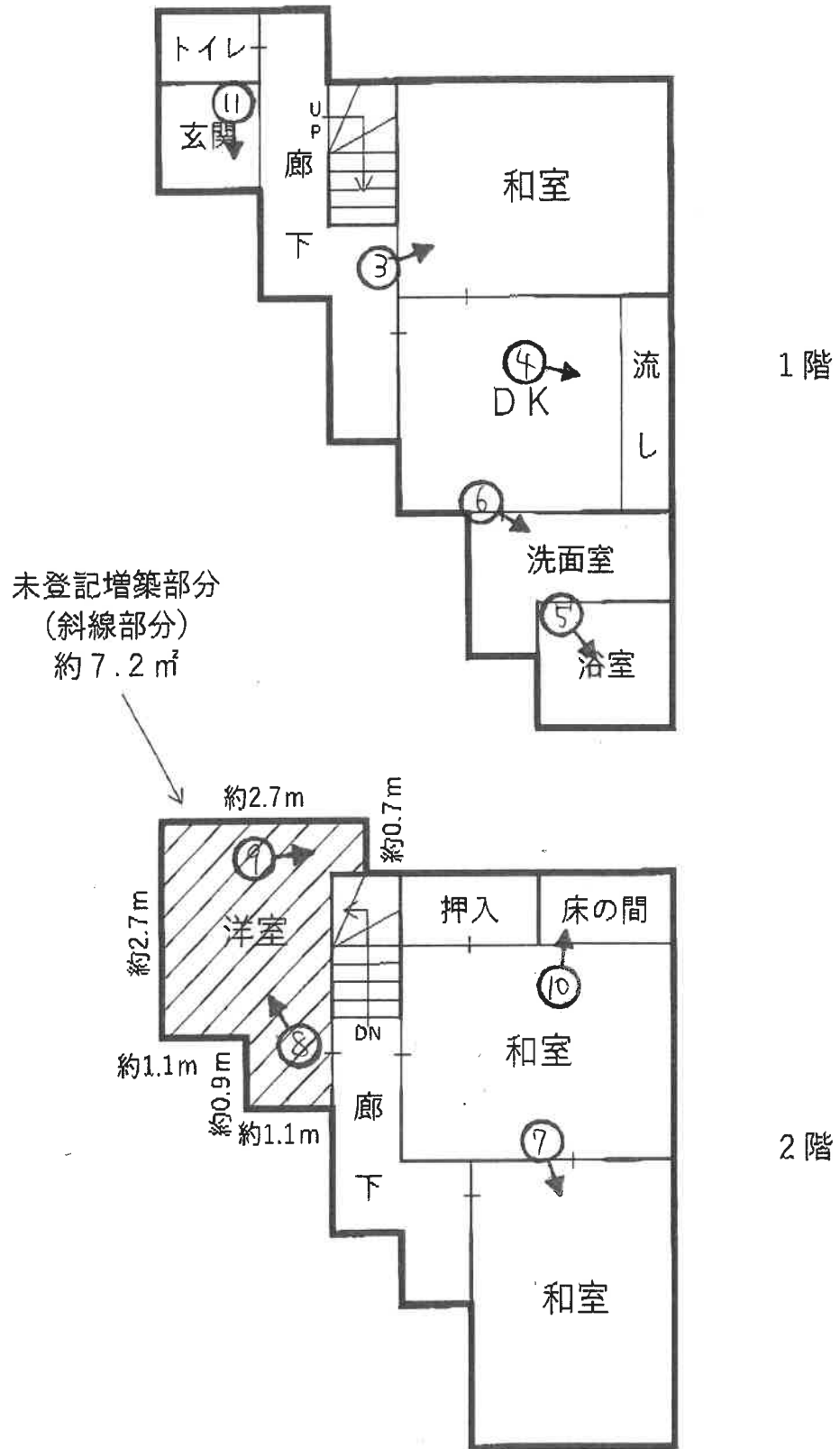
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

土地建物位置関係図



間取略図



【写真】

①

2階増築部分



目的建物

②



未登記附属建物

③



④



⑤



⑥



⑦



⑧ 2階増築部分の状況



⑨ 2階増築部分の天井の破損状況



⑩ 2階北側和室の壁のカビの状況



⑪ 1階玄関付近の壁紙の剥がれ



⑫ 未登記附属建物内の状況



令和7年（ケ）第334号
令和8年2月3日 現地調査
令和8年3月1日 評 価

大阪地方裁判所 第14民事部 御中

評 価 書

(物件3～7, 土地付建物)

評価人 不動産鑑定士

高橋 洋子 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,720,000円	
内訳価格	
物件3	金 170,000円
物件4	金 1,990,000円
物件5	金 10,000円
物件6	金 40,000円
物件7	金 2,510,000円

- 1 一括価格は、物件3～7の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件3～6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の要因（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
3	所在地 地番 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
4	所在地 地番 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
5	所在地 地番 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
6	所在地 地番 地積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	物件目録記載のとおり	特記事項参照
番号	特記事項		
3～6	<p>1. 地積測量図等を基に現地概測したところ、現況と登記は概ね符合するものと思われるが、現地には境界を示す標識等が揃っておらず、正確には専門家による測量を要する。</p> <p>2. 物件3～6土地は、4筆一体で物件7建物の敷地として利用されている。よって、土地の概況及び利用状況等、個別的要因、建付減価については、4筆一体の現況を前提に把握した。</p> <p>3. 物件4土地の北西側に未登記附属建物及びサイクルポートが存しており、未登記附属建物の概要は次のとおりである。</p> <p style="margin-left: 40px;">種類 : 倉庫 構造 : 木造波板スレート葺平家建 床面積 : 約6.7㎡</p>		

7

建物図面を基に現地概測したところ、2階の北西側に未登記の増築部分が認められた。よって、物件7建物の現況床面積は次のとおりとなる。

	登記	未登記増築部分	現況
1階	36.89㎡	—	36.89㎡
2階	28.98㎡	約7.2㎡	約36.18㎡
延	65.87㎡	約7.2㎡	約73.07㎡

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件3～6）

位置・交通	近鉄けいはんな線 荒本駅 北西方 道路距離 約1,400m JR片町線 鴻池新田駅 南東方 道路距離 約1,300m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域の特段の変動要因は認められず、当面現況を維持するものと予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域, 居住誘導区域等
画地条件	規模	93.18㎡ (物件3～6合計)
	形状	不整形(旗竿状)
	間口・奥行	北側接面道路からの進入路部分は間口約2.0m, 長さ約10.3m(平均)であり, 建物敷地部分は北端が約7.1m, 東端が約12.4mである。
	高低差等	略等高
接面道路の状況	北側	幅員約4.7m私道(建築基準法第42条第1項第5号)
	南西側	幅員約3.2m里道・水路(建築基準法上の道路ではない)
	接道状況	二方路
土地の利用状況等	現況	住宅の敷地
	東側	住宅
	西側	里道・水路(暗渠)
	南側	里道・水路(暗渠)
	北側	道路, 住宅
供給処理施設	上水道	あり
	ガス配管	あり
	下水道	あり
<small>(注) 供給処理施設における「あり」とは, 対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下, 「施設管」という。)が通っており, 通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは, 対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず, 敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは, 前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や, 役場での確認事項に疑義がある場合等で, 将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</small>		
土壌汚染等	旧住宅地図によると, 昭和37年～昭和53年は空地であり, 物件7建物が新築される以前に建物の敷地として利用された形跡は認められなかった。現在, 目的土地周辺に, 土壌汚染対策法上の要措置区域等は存しないが, 土壌汚染の有無及びその内容について確実な情報を得るには, 土壌汚染調査会社による調査を要する。	

特 記 事 項	<ol style="list-style-type: none">1. 物件4土地は南西側でアスファルト舗装の里道・水路（暗渠）に接しており，往来用の簡易な出入口が設けられている。なお，当該里道・水路は市道の認定区域に含まれておらず，前記のとおり建築基準法上の道路に該当していない。2. 防災関連情報（洪水，土砂災害，ため池，液状化，避難所等）については，地方自治体及び国土交通省が公開しているハザードマップ等による確認が望ましい。なお，ハザードマップ等の情報は更新される場合があること，各種被害の想定区域外において被害が発生する可能性があること，想定以上の規模の被害が発生する可能性があることに注意を要する。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況等（物件7）

区 分	主である建物	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和55年3月10日新築 約46年 0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	瓦葺
	外 壁	吹付タイル等
	内 壁	クロス, 砂壁, 合板等
	天 井	杮目天井, クロス, 化粧ボード等
	床	畳, 寄せ木フローリング, クッションフロア等
	設 備	電気設備, 給湯設備, 給排水設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	延約73.07㎡ 2階の北西側に未登記の増築部分が認められ、現況と登記数量は異なる。	
現況用途等	階 層	2階建
	現況用途	居宅
	間 取	4DK
品 等	普通	
保守管理の状態	<p>1. 経年による汚損, 劣化が認められた外, 以下の損傷等が認められた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1階和室の床に緩みを感じられた。 ・2階南側和室の床に北向きの傾きを感じられた外, 天井に雨漏り跡と思われるしみが認められた。 ・2階北側和室の床に南向きの傾きを感じられ, 内壁にカビが発生していた。 ・2階未登記増築部分の天井が破損していた。 <p>2. 老朽化等が進行しており, 経済的耐用年数は満了していると考えられる。</p>	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	<p>1. 建築確認（有）・検査済証（無）</p> <p>2. 目的建物について, 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ, 現地調査を行った結果, アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお, アスベスト使用の詳細については, 専門調査機関の分析調査を要する。</p>	

区 分	附属建物（未登記）	
建築時期及び 経済的残存耐 用年数等	建築年月日 （登記記載）	不明
	経過年数	不明
	経済的残存耐用年数	0年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	波板スレート葺
	外 壁	合板等
	内 壁	合板下地表し
	天 井	吸音石膏ボード
	床	土間
	設 備	電気設備等
	その他	特になし
床面積（現況）	約6.7㎡	
現況用途等	階 層	平家建
	現況用途	倉庫
	間 取	—
品 等	普通	
保守管理の状態	簡易な構造で、経年による汚損、劣化が進行しており、経済的耐用年数は満了していると考えられる。	
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおりである。	
特 記 事 項	1. 建築確認（無）・検査済証（無） 2. 目的建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ、現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3～6（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格等(円) (千円未満四捨五入) オ (ア×イ×ウ×エ)
3	113,000	0.77	7.23	0.80	503,000
4	113,000	0.77	84.20	0.80	5,861,000
5	113,000	0.77	0.05	0.80	3,000
6	113,000	0.77	1.70	0.80	118,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 東大阪-45

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$112,000\text{円}/\text{㎡} \quad \times \quad 100.0/100 \quad \times \quad 100/101 \quad \times \quad 100/98 \quad = 113,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：	接面・方位(※1)	規模	形状	その他	総合(相乗積)
	1.01	1.00	1.00	1.00	1.01

(※1) 方位

◇地域格差：	街路(※2)	接近(※3)	環境	行政	総合(相乗積)
	0.99	0.99	1.00	1.00	0.98

(※2) 幅員

(※3) 駅距離

イ 個別格差：	接面・方位(※4)	規模	形状(※5)	その他	総合(相乗積)
	1.02	1.00	0.75	1.00	0.77

(※4) 二方路

(※5) 間口狭小▲10, 不整形▲15

ウ 地積： 登記数量を採用した。

エ 建付減価： 土地と建物の適応の状態を考慮した。

② 物件7（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (千円未満四捨五入) エ (ア×イ×ウ)
7 (主たる建物)	200,000	約73.07	0.03	438,000
7 (未登記附属建物)	100,000	約6.7	0.03	20,000

ウ 現価率

経過年数 約46年 , 観察減価 40%

経済的残存耐用年数 0年 , 残価率 5%

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

なお、未登記附属建物は経過年数等が不明であるため、主たる建物の現価率を採用した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数約}0\text{年} / (\text{経過年数約}46\text{年} + \text{経済的残存耐用年数約}0\text{年}) \} \times (1 - 0.4)$$

$$= 0.03$$

※ 観察減価は、中古建物に係る市場の特性 (▲30%)、保守管理の状態 (▲10%) 等を考慮して判定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。なお、物件5については備忘価格を採用した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) (千円未満四捨五入) ウ (ア×イ)
		イ	イ	
3	503,000	0.50	法定地上権	252,000
4	5,861,000	0.50	法定地上権	2,931,000
5	3,000	0.50	法定地上権	2,000
6	118,000	0.50	法定地上権	59,000
合計				3,244,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有 減価 ウ	市場性 修正 エ	競売 市場 修正 オ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) カ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) キ [(ア+イ)×ウ×エ×オ-カ]
	3	503,000	- 252,000		0.97	0.70	
4	5,861,000	- 2,931,000		0.97	0.70		1,990,000
5	3,000	- 2,000		0.97	0.70		10,000
6	118,000	- 59,000		0.97	0.70		40,000
7	458,000	+ 3,244,000	1.00	0.97	0.70	0	2,510,000
一括価格 (合計)							4,720,000

ウ 占有減価

本件の場合不要。

エ 市場性修正

アスベスト含有建材の使用可能性を排除出来ないことによる市場性の減退を考慮し、市場性修正率を 0.97 と判定した。

オ 競売市場修正

第2の「評価の条件」欄記載の不動産競売市場特有の要因を考慮のうえ、競売市場修正率を0.70と決定した。

カ その他の控除減価 (敷金等)

本件の場合不要。

第6 参考価格資料

1 地価公示 東大阪―45

所 在 : 東大阪市新庄1丁目760番2「新庄1-6-12」
価 格 : 112,000円/㎡
位 置 : JR片町線 鴻池新田駅 南東方 約1,500m (道路距離)
価格時点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接面街路 : 西側4.0m市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%), 準防火地域
地域の概要 : 小規模一般住宅のほか車庫等も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年度)

物件3	:	340,836円	(土地)
物件4	:	3,969,356円	(土地)
物件5	:	2,357円	(土地)
物件6	:	80,141円	(土地)
物件7	:	817,183円	(建物)

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取略図

以 上

物件目録

- 1 所 在 東大阪市七軒家
地 番 336番4
地 目 宅地
地 積 213.48平方メートル
所有者 有限会社小池製作所
- 2 所 在 東大阪市七軒家336番地4
家屋 番号 336番4
種 類 店舗・事務所・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 116.94平方メートル
2階 122.74平方メートル
3階 122.74平方メートル
所有者 有限会社小池製作所
- 3 所 在 東大阪市新庄二丁目
地 番 178番15
地 目 宅地
地 積 7.23平方メートル
所有者 A
- 4 所 在 東大阪市新庄二丁目
地 番 178番18
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 84.20平方メートル

所有者 A

5 所 在 東大阪市新庄二丁目

地 番 178番22

地 目 宅地

地 積 0.05平方メートル

所有者 A

6 所 在 東大阪市新庄二丁目

地 番 178番23

地 目 宅地

地 積 1.70平方メートル

所有者 A

7 所 在 東大阪市新庄二丁目178番地18、178番地15

家屋 番号 178番18

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 36.89平方メートル

2階 28.98平方メートル

所有者 A



位置図



地理院地図

登記年月日：昭和55年1月8日

5084013

新 178-18

地積測量図

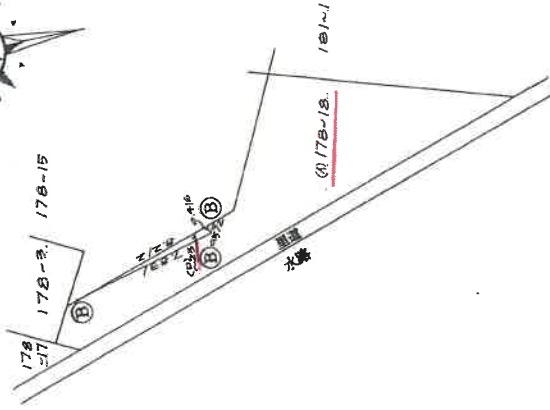
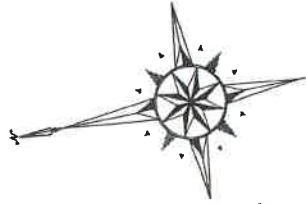
地番 178-18-23

土地の所在 東大阪市新庄 新庄二丁目

55.18

(B) 178-23
 $0.212 \times 0.416 \times \frac{1}{2} = 1.708096$

(A) 残地 178-18
 $8591776 - 1.708096 = 84.209680$



(B) プログラム開発センター(仮)

作製者

(昭和54年12月28日作成)

申請人

縮尺

1/250

地積測量図写
 (原図縮小)

登記年月日：昭和55年1月8日

5084012

地積測量図

新 178-15 新

地番 178-19-20-21-22

土地の所在 株式会社新 新庄二丁目

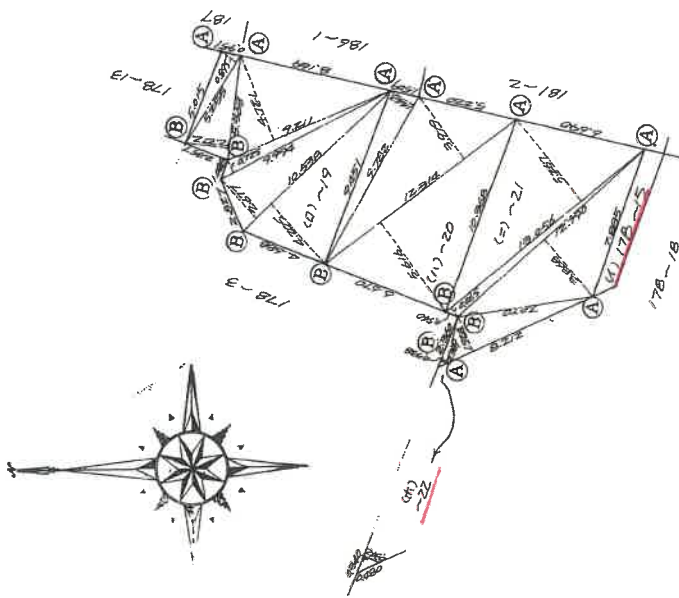
(4) 178-19
 10.528 x 4.225 = 44.312290
 10.528 x 2.577 = 27.121226
 9.994 x 0.725 = 7.245650
 9.211 x 4.721 = 43.485131
 5.263 x 2.272 = 12.184736
 5.225 x 4.895 = 25.572225
 140.14125B
 274 76.070629

(1) 178-20
 9.702 x 1.443 = 14.115426
 12.312 x 3.979 = 48.997406
 12.312 x 5.616 = 69.155224
 132.268256
 274 66.134128

(2) 178-21
 13.056 x 5.267 = 68.785952
 13.056 x 0.465 = 6.071040
 12.790 x 3.868 = 49.471720
 8.212 x 1.928 = 15.832736
 2.389 x 0.338 = 0.807482
 140.948930
 274 70.474465

(3) 178-22
 0.240 x 0.382 x 1/2 = 0.058440

(1) 残積 178-15
 253.971086 - 70.070629 - 66.134128 - 70.474465 - 40.8140 = 723.3724



(A) プロット簿 赤ペンキ (共有)
 (B) 標識 赤ペンキ (共有)

作製者

(昭和 54 年 12 月 28 日作成)

申請人



縮尺 1/250

地積測量図写
 (原図縮小)

登記年月日: 昭和55年8月1日

各階平面図 6120008

建物図面

家屋番号

17e-1e

建物の所在

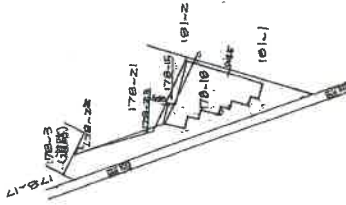
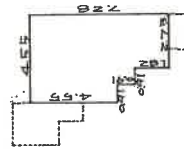
東大阪市新庄 17e-1e, 17e-15

新庄二丁目

1 階
 2.12 x 0.91 = 1.9292
 1.52 x 6.67 = 10.1384
 1.21 x 5.46 = 6.6066
 1.82 x 4.55 = 8.2810
 0.91 x 3.64 = 3.3124
 1.82 x 2.73 = 4.9686
 0.91 x 1.82 = 1.6522
 36.8924
 床面積 36.89



2 階
 4.55 x 4.55 = 20.7025
 0.91 x 3.64 = 3.3124
 1.82 x 2.73 = 4.9686
 28.9835
 床面積 28.98



製作者

昭和55年6月20日作成

縮尺

1/250

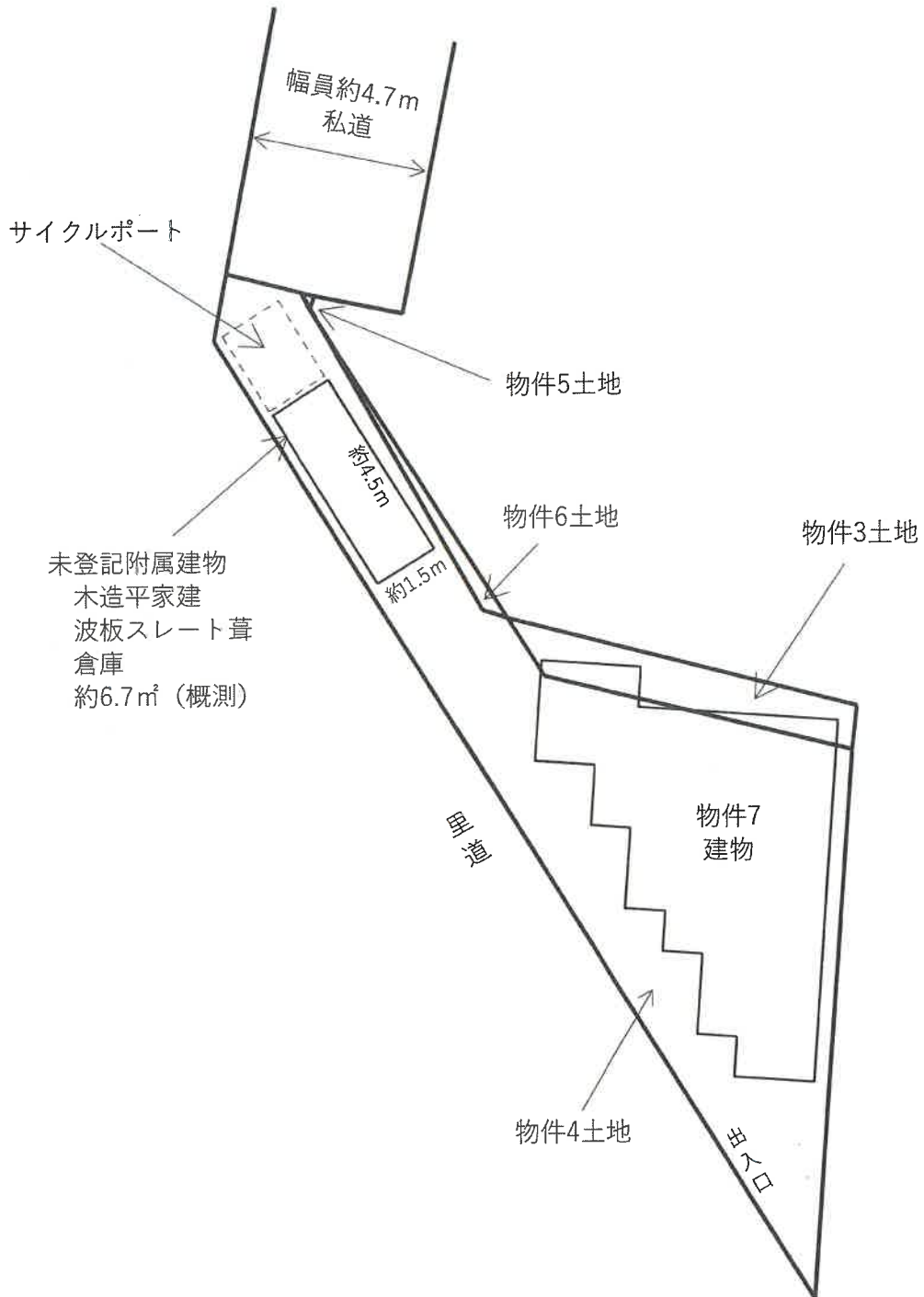
申請人

縮尺

1/500

建物図面・各階平面図写
 (原図縮小)

土地建物位置関係図



間取略図

